



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

(泛海國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 129)

截至二零零六年九月三十日止六個月 業績公佈

泛海國際集團有限公司(「本公司」)董事謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零五年九月三十日止六個月之比較數字如下:

綜合損益賬－未經審核

| | | 截至九月三十日止 六個月 | |
|----------|----|-----------------|--------------|
| | 附註 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 營業額 | 2 | 432,885 | 403,400 |
| 銷售成本 | | (267,980) | (273,115) |
| 毛利 | | 164,905 | 130,285 |
| 行政開支 | | (63,380) | (59,568) |
| 其他收入及支出 | 3 | 30,359 | 42,391 |
| 經營溢利 | 4 | 131,884 | 113,108 |
| 融資成本 | 5 | (63,641) | (58,302) |
| 應佔溢利減虧損: | | | |
| 共同控制實體 | | 1,404 | 521 |
| 聯營公司 | | 12,845 | 10,133 |
| 除所得稅前溢利 | | 82,492 | 65,460 |
| 所得稅開支 | 6 | (20,316) | (20,322) |
| 期內溢利 | | 62,176 | 45,138 |

* 僅供識別

| | | | |
|--------|---|---------------|---------------|
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 54,637 | 51,967 |
| 少數股東權益 | | 7,539 | (6,829) |
| | | <u>62,176</u> | <u>45,138</u> |
| 股息 | 7 | <u>23,947</u> | <u>—</u> |
| 每股盈利： | | | |
| 基本 | 8 | <u>1.08仙</u> | <u>1.02仙</u> |
| 攤薄 | 8 | <u>1.06仙</u> | <u>1.02仙</u> |

綜合資產負債表－未經審核

| | 附註 | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
|-----------------|----|-----------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 855,035 | 856,586 |
| 投資物業 | | 2,140,750 | 2,046,470 |
| 租賃土地 | | 1,367,928 | 1,378,106 |
| 共同控制實體 | | 227,746 | 134,817 |
| 聯營公司 | | 487,105 | 473,867 |
| 商譽 | | 8,651 | 8,651 |
| 應收按揭貸款 | | 10,088 | 9,800 |
| 遞延所得稅資產 | | 90,688 | 98,820 |
| | | <u>5,187,991</u> | <u>5,007,117</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作發展／發展中之待售物業 | | 1,469,410 | 1,182,333 |
| 已落成待售物業 | | 141,651 | 196,690 |
| 應收按揭貸款 | | 437 | 420 |
| 酒店及餐廳存貨 | | 2,624 | 2,566 |
| 貿易及其他應收款項 | 9 | 159,629 | 156,460 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 | | 28,828 | 84,458 |
| 衍生財務工具 | | — | 5,257 |
| 可退回即期所得稅 | | 3 | 213 |
| 銀行結餘及現金 | | 165,004 | 348,220 |
| | | <u>1,967,586</u> | <u>1,976,617</u> |

流動負債

| | | | |
|------------|----|------------------|------------------|
| 貿易及其他應付款項 | 10 | 145,560 | 147,167 |
| 應付一間聯營公司款項 | | 51,150 | 51,150 |
| 預售物業已收按金 | | 369,439 | 212,068 |
| 短期銀行貸款及透支： | | | |
| 有抵押 | | 80,000 | 50,000 |
| 無抵押 | | 10,000 | — |
| 可換股債券 | | 134,926 | 218,265 |
| 長期貸款之即期部份 | | 72,274 | 58,312 |
| 衍生財務工具 | | 3,088 | — |
| 應付少數股東款項 | | 107,766 | 105,509 |
| 應付即期所得稅 | | 21,209 | 23,896 |
| | | 995,412 | 866,367 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 流動資產淨值 | | 972,174 | 1,110,250 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 資產總值減流動負債 | | 6,160,165 | 6,117,367 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股票據 | | 88,867 | — |
| 長期貸款 | | 1,638,056 | 1,880,954 |
| 遞延所得稅負債 | | 156,373 | 141,502 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 1,883,296 | 2,022,456 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 資產淨值 | | 4,276,869 | 4,094,911 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 權益： | | | |
| 股本 | | 50,769 | 50,769 |
| 儲備 | | 3,449,584 | 3,385,251 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 本公司股東應佔權益 | | 3,500,353 | 3,436,020 |
| 少數股東權益 | | 776,516 | 658,891 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 4,276,869 | 4,094,911 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

賬目附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，其應與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零六年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團亦已應用香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋。該等新準則、修訂及詮釋於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。然而，採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分類資料

本集團營業額及業績之貢獻按業務及地域分析如下：

按業務劃分

| | 物業銷售 千港元 | 物業租賃 千港元 | 酒店 及旅遊 千港元 | 其他業務 千港元 | 本集團 千港元 |
|----------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| 截至二零零六年九月三十日 止六個月 | | | | | |
| 分類收益 | <u>55,984</u> | <u>27,019</u> | <u>310,795</u> | <u>39,087</u> | <u>432,885</u> |
| 分類業績之貢獻 | 3,356 | 24,770 | 87,272 | 6,187 | 121,585 |
| 其他收入／（支出） | (4,661) | 94,280 | (34,186) | (25,074) | 30,359 |
| 未能分類公司開支 | | | | | <u>(20,060)</u> |
| 經營溢利 | | | | | 131,884 |
| 融資成本 | | | | | (63,641) |
| 應佔業績： | | | | | |
| 共同控制實體 | 1,412 | - | - | (8) | 1,404 |
| 聯營公司 | (1,667) | 15,176 | - | (664) | <u>12,845</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | 82,492 |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(20,316)</u> |
| 期內溢利 | | | | | <u><u>62,176</u></u> |

截至二零零五年九月三十日
止六個月

| | | | | | |
|-----------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|
| 分類收益 | <u>53,613</u> | <u>26,777</u> | <u>290,169</u> | <u>32,841</u> | <u>403,400</u> |
| 分類業績之貢獻 | 603 | 24,276 | 62,037 | 3,082 | 89,998 |
| 其他收入／(支出) | (4,416) | 107,660 | (34,614) | (26,239) | 42,391 |
| 未能分類公司開支 | | | | | <u>(19,281)</u> |
| 經營溢利 | | | | | 113,108 |
| 融資成本 | | | | | (58,302) |
| 應佔業績： | | | | | |
| 共同控制實體 | 527 | – | – | (6) | 521 |
| 聯營公司 | (5,874) | 16,382 | – | (375) | <u>10,133</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | 65,460 |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(20,322)</u> |
| 期內溢利 | | | | | <u><u>45,138</u></u> |

按地域劃分

| | 分類收益 | | 經營溢利 | |
|------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零零五年 千港元 |
| 香港 | 368,512 | 348,408 | 111,226 | 97,739 |
| 中國內地 | 4,897 | 5,050 | 1,329 | 1,114 |
| 加拿大 | 59,476 | 49,942 | 19,329 | 14,255 |
| | <u>432,885</u> | <u>403,400</u> | <u>131,884</u> | <u>113,108</u> |

3. 其他收入及支出

| | 截至九月三十日止 六個月 | |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 投資物業重估盈餘 | 94,280 | 97,807 |
| 已落成待售物業之減值撥備撥回 | - | 9,880 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值虧損淨額 | (22,730) | (24,630) |
| 折舊 | (24,489) | (25,223) |
| 租賃土地攤銷 | (14,838) | (14,594) |
| 呆賬撥備 | (1,864) | (849) |
| | <u>30,359</u> | <u>42,391</u> |

4. 按性質劃分之收入及開支

| | 截至九月三十日止 六個月 | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 收入 | | |
| 利息收入 | 5,404 | 6,483 |
| 以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息 | <u>103</u> | <u>1,429</u> |
| 開支 | | |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | 51,289 | 51,034 |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現虧損淨額 | <u>-</u> | <u>5,160</u> |

5. 融資成本

| | 截至九月三十日止 六個月 | |
|------------------|-----------------|---------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 利息開支 | | |
| 長期銀行貸款 | 46,884 | 49,792 |
| 可換股債券 | 8,833 | 16,787 |
| 可換股票據 | 2,104 | — |
| 來自附屬公司少數股東之貸款 | 2,257 | 1,788 |
| 短期銀行貸款及透支 | 3,591 | 692 |
| 利率掉期之公平價值虧損／(收益) | 8,313 | (1,178) |
| | <u>71,982</u> | <u>67,881</u> |
| 資本化作為發展中物業之成本 | | |
| 利息開支 | (8,341) | (9,579) |
| | <u>63,641</u> | <u>58,302</u> |

6. 所得稅開支

| | 截至九月三十日止 六個月 | |
|----------|-----------------|-----------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 即期所得稅 | | |
| 香港利得稅 | — | — |
| 過往年度超額撥備 | 2,688 | — |
| 遞延利得稅 | (23,004) | (20,322) |
| | <u>(20,316)</u> | <u>(20,322)</u> |

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零五年: 17.5%) 撥備。海外溢利之所得稅乃根據期內估計應課稅溢利, 按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

截至二零零六年九月三十日止六個月, 應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為6,000港元 (二零零五年: 零港元) 及3,219,000港元 (二零零五年: 3,522,000港元), 在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

7. 股息

| | 截至九月三十日止 六個月 | |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 擬派中期股息每股0.35港仙(二零零五年:零) | <u>23,947</u> | <u>—</u> |

8. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利54,637,000港元(二零零五年:51,967,000港元)及期內已發行股份之加權平均數5,076,925,957股(二零零五年:5,075,999,990股)計算。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按56,373,000港元(相等於本公司股東應佔溢利54,637,000港元加除稅後節省利息1,736,000港元)及5,309,336,599股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數5,076,925,957股加假設可換股票據已獲轉換後被視為將予發行之潛在股份232,410,642股)計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利51,967,000港元及5,088,149,634股股份(相等於期內已發行股份之加權平均數5,075,999,990股加假設購股權已獲行使後被視為將予發行之潛在股份12,149,644股)計算。

9. 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用設施及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為54,294,000港元(二零零六年三月三十一日:43,779,000港元)。本公司給予客戶之信貸期各異,一般根據個別客戶之財政能力釐定。本公司定期對客戶進行信用評估,以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

於結算日之應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下:

| | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 0天至60天 | 42,942 | 41,656 |
| 61天至120天 | 4,743 | 2,001 |
| 120天以上 | 6,609 | 122 |
| | <u>54,294</u> | <u>43,779</u> |

10. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。應付貿易賬款為25,178,000港元(二零零六年三月三十一日:18,407,000港元)。

於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析如下:

| | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 0天至60天 | 24,268 | 17,309 |
| 61天至120天 | 453 | 32 |
| 120天以上 | 457 | 1,066 |
| | <u>25,178</u> | <u>18,407</u> |

11. 結算日後事項

於二零零六年十一月,本公司以供股方式發售1,710,518,044股每股面值0.175港元之供股股份,基準為每持有三股現有股份可獲發一股供股股份。所得款項淨額約為295,000,000港元,並已用作償還本集團之可換股債券及銀行貸款。

管理層討論及分析

業績

本集團錄得股東應佔溢利55,000,000港元,而上一中期則為溢利52,000,000港元。本期營業額達433,000,000港元,而上期則為403,000,000港元。

董事建議派發中期股息每股0.35港仙(二零零五年:無)。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售營業額達56,000,000港元,主要來自銷售位於馬寶道28號之辦公室單位及其他存貨住宅單位,而上一中期之銷售額為54,000,000港元。截至本中期末,本集團預售鯉灣天下項目住宅單位約468,000,000港元,有關預售之收入及相應溢利約110,000,000港元,將於本財政年度下半年發展項目竣工後入賬。

住宅總樓面面積約43,000平方呎之屏山發展項目已取得入伙紙。連同鯉灣天下存貨,全面銷售後所得進一步收益預計達650,000,000港元。

本集團已支付香港仔及青山公路住宅發展項目之補地價364,000,000港元。此兩個項目合共提供約350,000平方呎之總樓面面積，現正分別進行上層結構施工及地基工程。就香港仔項目之預售樓宇同意書已提出申請。目前，本集團之在建物業之總樓面面積合共為1,000,000平方呎。

本期和上期本集團應佔租金收入均約為33,000,000港元。平均出租率則為91%。

酒店

香港酒店之營業額增長逾20%，盈利貢獻則上升40%。位於溫哥華之Empire Landmark Hotel之營業額亦增加30%，增幅包括匯率升值之影響。整體而言，酒店集團之經營毛利增加40%至87,000,000港元，以及本期股東應佔溢利17,000,000港元，對比上期虧損25,000,000港元。

酒店集團之借貸淨額由上年度結算日之837,000,000港元減少335,000,000港元，至502,000,000港元，減幅為40%。

財務回顧

於二零零六年九月三十日，本集團之資產總值為72億港元（二零零六年三月三十一日：70億港元），而資產淨值為43億港元（二零零六年三月三十一日：41億港元）。計入酒店物業之市值後，於二零零六年九月三十日本集團之經重估資產淨值當為56億港元及於二零零六年三月三十一日應為54億港元。

於二零零六年九月三十日之借貸淨額為19億港元，與二零零六年三月三十一日相同。其中約5億港元（二零零六年三月三十一日：9億港元）屬於獨立上市之酒店集團。負債淨額與經重估資產淨值比率約為33%（二零零六年三月三十一日：34%）。

本集團借貸均以港元計值，惟於溫哥華之Empire Landmark Hotel之借貸以加元計值。除可換股票據及債券外，所有債務均按浮動利率計算利息。於二零零六年九月三十日已訂立為數825,000,000港元之利率掉期合約。本集團之債務期限最高為十一年，約三分之一債務須於五年後償還。

於二零零六年十一月，本集團已贖回所有於二零零二年發行之未行使可換股債券。

於二零零六年九月三十日，賬面淨值合共5,879,000,000港元之資產（二零零六年三月三十一日：5,550,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團就共同控制實體、聯營公司及第三者向財務機構作出之擔保為229,000,000港元（二零零六年三月三十一日：141,000,000港元）。

僱員及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團聘有450名僱員，其中約90%於獨立上市之酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據其工作性質及年資作標準釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。

未來前景

二零零六年首三季香港經濟表現十分理想，從失業率回落、本地生產總值增長優於預期，以及抵港旅客數目較去年同期增加等可見一斑。

賣地成績較預期理想。本集團相信，由於收入上升、工作前景改善、按揭息率處於低位及較高之承受比率，住宅樓宇市場將繼續興旺。

中國經濟壯大鞏固香港作為地區商業樞紐之地位，並帶來多重效應，如資本市場活動更加暢旺，以及跨國專業人才及財務中介湧入，使辦公室及住宅之需求上升。

管理層現正於澳門及中國內地尋找商機，並正研究重新發展本集團投資物業組合之機會。

中期股息

董事會宣佈向於二零零七年一月十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付中期股息每股0.35港仙（二零零五年：無）。

董事會亦已議決，股東可選擇收取本公司入賬列作繳足之股份代替其部分或全部所派之現金股息（「以股代息計劃」）。根據以股代息計劃將予發行之新股之市值將參考本公司股份於截至記錄日期（包括該日）連續五個交易日在香港聯合交易所有限公司之平均收市價釐訂。以股代息計劃之全部詳情將載於即將寄發予股東之通函。新股票將於二零零七年二月十四日或之前寄發。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零七年一月十二日至二零零七年一月十六日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零零七年一月十一日下午四時正前送達本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則內之守則條文。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事證券交易守則，其條款與上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則（附錄10）所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

審核委員會

審核委員會之成員為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核賬目已經由審核委員會審閱。

於聯交所網站披露資料

本公司將在聯交所網站刊登本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績詳細公佈，當中載有上市規則附錄16第46段所規定之一切資料。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零六年十二月十五日

於本公佈刊發日期，執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生、*Nicholas James Loup*先生；非執行董事為梁尚立先生及歐逸泉先生；而獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。